# neustädter Gießen, Gießen

## INVESTMENT-REPORT 2025

GESCHLOSSENER INLÄNDISCHER PUBLIKUMS-AIF

HL INVEST NEUSTÄDTER GIEßEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT-KG

August 2026

HANNOVER LEASING

HANNOVER LEASING


01 RAHMENDATEN DES FONDS

02 VERMIETUNG

03 VERKEHRSWERT DER IMMOBILIE

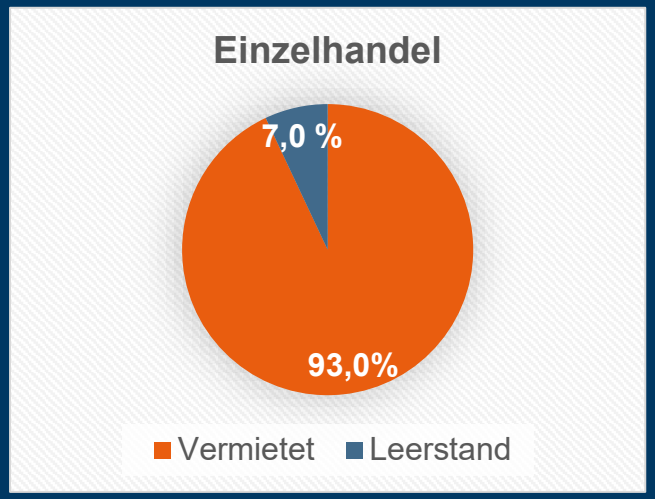
04 FINANZIERUNG

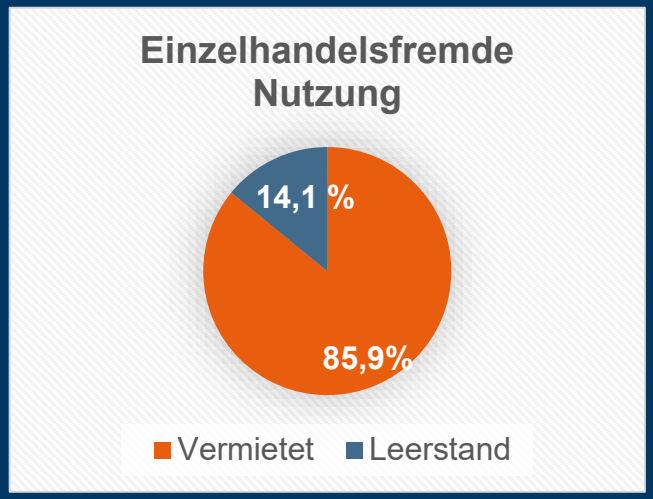
05 AUSBLICK

# 1. RAHMENDATEN DES FONDS (VOR BETEILIGUNGSANKAUF IN 2026)

| | |
|---|---|
| Investmentgesellschaft | HL INVEST neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG |
| Investmentobjekt | Mittelbare Beteiligung an Einzelhandels- und Büroimmobilie in der Neustadt 26 und 28 in 35390 Gießen |
| Gesamtinvestitionskosten<br>Eigenkapital<br>Agio<br>Fremdkapital | bis zu 30,151.100 Euro<br>bis zu 30.151.100 Euro<br>bis zu 1.507.500 Euro<br>34.000.000 Euro |
| Jahr der Fondsauflage | 2025 |
| Fremdkapital zum 31.12.2025 | 33.975.684 Euro (auf Ebene der Objektgesellschaft) |
| Netto-Investmentvermögen (NAV) zum 31.12.2025 | 382.000 Euro |
| Anteilswert zum 31.12.2025 je Anteil von 20.000 Euro | 4.892 Euro |

# 2. VERMIETUNG



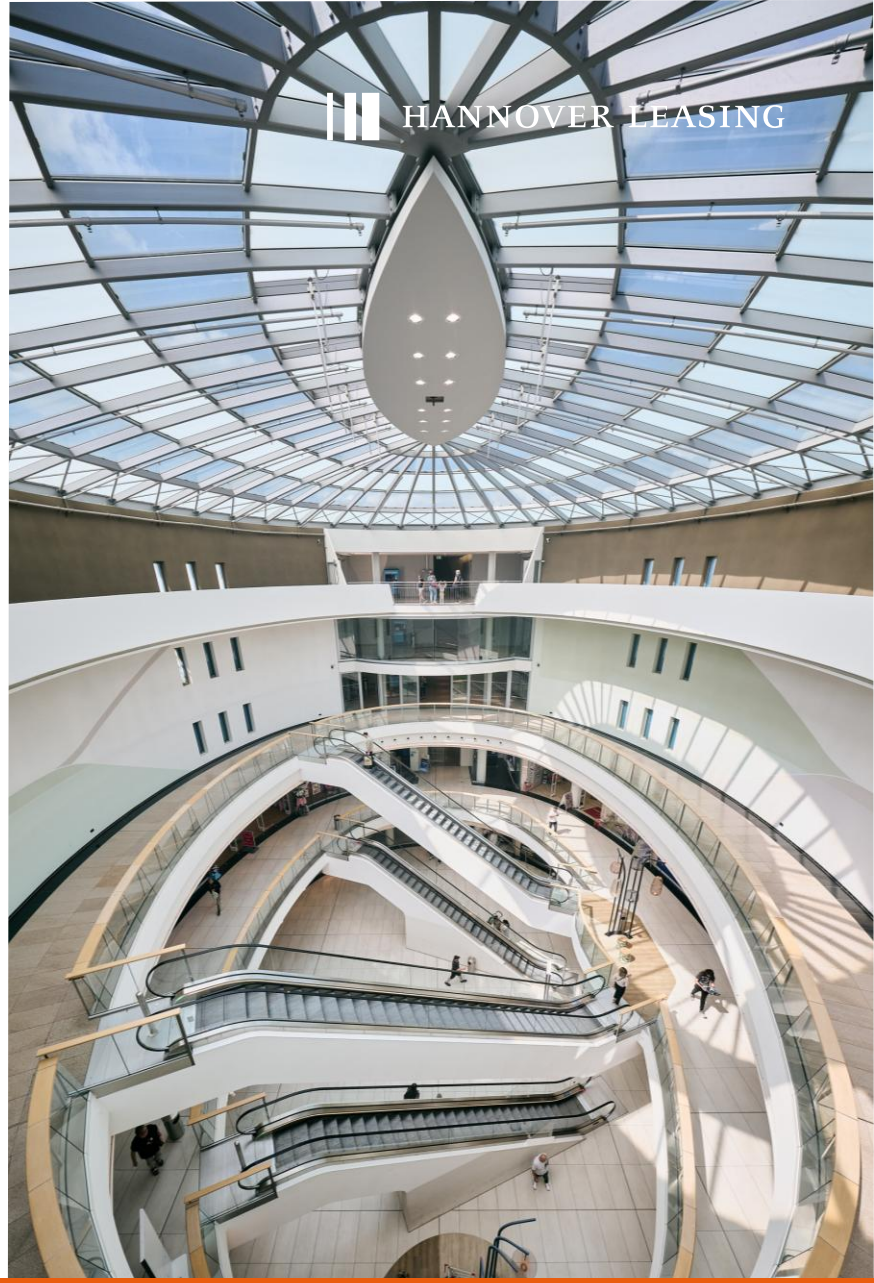



- Die Immobilie ist an rund 60 Mieter vermietet.
- Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge der Top 10 Mieter (gemessen am Mietertrag) liegt per 31.12.2025 bei rd. 8,5 Jahren.
- Die gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge (WAULT) per 31.12.2025 beträgt rd. 7,6 Jahre.

# 3. VERKEHRSWERT DER IMMOBILIE

- Verkehrswert zum 31.12.2025:  68,03 Mio. Euro gesamt
  (Mittelwert aus zwei Verkehrswertgutachten)

- Immobilienbewertung durch Immobiliensachverständige gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)




**Verkehrswert der Immobilie liegt über dem für den Ankauf ermittelten Immobilienwert von 59,2 Mio. Euro**

# 4. FINANZIERUNG (AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT)

| | |
|---|---|
| Darlehensbetrag anfänglich | 34,0 Mio. Euro |
| Darlehensgeber | Landesbank Saar |
| Darlehenslaufzeit | 30.12.2030 |
| Zinssatz p.a. | 4,07 % |
| Zinsbindung | 30.12.2030 |
| Annuität p.a.<br>- davon Tilgung in 2025 | 388.450 Euro<br>42.500 Euro |
| Verkehrswert per 31.12.2025 | 68,03 Euro (Mittelwert aus den beiden Verkehrswerten) |
| Darlehensstand per 31.12.2025 | 33,96 Mio. Euro |
| Aktuelle Fremdkapitalquote<br>(LTV-Loan to Value berechnet auf den Mittewert der beiden Verkehrswertgutachten in Höhe von 68,96 Mio. EUR und 67,10 Mio. EUR) | 49,9 % |

# 5. AUSBLICK

- 2026 sollen Anteile von der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft erworben werden.
- Auszahlungen aus der Fondsgesellschaft sind prognosegemäß erst für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehen.

Auszahlungen erfolgen ab 2026

# HAFTUNGSAUSSCHLUSS / DISCLAIMER

Diese Präsentation wurde von der HANNOVER LEASING Investment GmbH („Gesellschaft“) erstellt und dient einzig dazu, dem bestimmungs-gemäßen Adressaten einen Überblick über die Tätigkeit der HANNOVER LEASING-Gruppe zu geben. Die Präsentation ist vertraulich und darf in keiner Weise reproduziert und zu keinem Zweck an andere Personen verteilt oder weitergereicht werden, weder unmittelbar noch mittelbar und weder ganz noch teilweise.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Es wird keinerlei Zusicherung oder Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, von oder im Namen der Gesellschaft, ihrer Geschäftsführung, leitender Angestellter oder Mitarbeitern bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Ansichten abgegeben. Eine Haftung vonseiten der Gesellschaft, deren Geschäftsführung, von Direktoren, leitenden Angestellten oder Mitarbeitern wird nicht übernommen.

Diese Präsentation enthält ausschließlich allgemeine  Informationen, die nicht geeignet sind, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen zu sein. Weder die Gesellschaft noch eines ihrer Tochterunternehmen erbringen mittels dieser Präsentation Anlageberatungs- und/oder Vermittlerleistungen. Keines der genannten Unternehmen ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Präsentation gemacht hat.

Die Gesellschaft verpflichtet sich in keiner Weise, den Inhalt der Präsentation zu aktualisieren oder zu korrigieren, weder infolge neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder anderer Gründe. Als bestimmungsgemäßer Empfänger sollten Sie kein unangemessenes Vertrauen in etwaige prognostische Aussagen setzen, die nur für den Zeitpunkt dieses Dokumentes gelten. Keine Aussage in dieser Präsentation ist als Gewinnprognose gedacht oder als solche auszulegen.

Stand: 2025

HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauser Straße 49
82049 Pullach

T +49 (0)89 21 104 0
F +49 (0)89 21 104 325
fonds@hannover-leasing.de
www.hannover-leasing.de